



**СТАРОБІЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА ЛУГАНСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВОСЬМОГО СКЛИКАННЯ
ДВАДЦЯТЬ _____ СЕСІЯ**

проект

РІШЕННЯ

м.Старобільськ

№ _____

Про затвердження методики розрахунку орендної плати за комунальне майно Старобільської міської територіальної громади Луганської області, що надається в оренду без проведення аукціону

На підставі статті 327 Цивільного кодексу України, частини другої статті 17 Закону України “Про оренду державного та комунального майна”, Закону України “Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності” постанови Кабінету Міністрів України "Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно" від 28.04.2021 № 630, керуючись статтями 26, 59, 60 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, з метою визначення механізму визначення розміру плати за оренду об’єктів комунальної власності Старобільської міської територіальної громади, для врегулювання правових, економічних та організаційних відносин, пов’язаних з орендною платою за використання комунальним майном, Старобільська міська рада Луганської області

вирішила:

1. Затвердити Методику розрахунку орендної плати за комунальне майно Старобільської міської територіальної громади Луганської області, що надається в оренду без проведення аукціону, що додається.
2. Рішення набуває чинності з дня оприлюднення на офіційному сайті Старобільської міської ради Луганської області.
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Старобільської міської ради з питань житлово-комунального господарства, комунальної власності та благоустрою міста.

Міський голова

Яна ЛІТВІНОВА

МЕТОДИКА
розрахунку орендної плати за комунальне майно Старобільської
міської територіальної громади Луганської області, що надається в
оренду без проведення аукціону

1. Ця Методика визначає механізм визначення розміру плати за оренду без проведення аукціону об'єктів, визначених частиною першою статті 3 Закону України “Про оренду державного та комунального майна” (далі - Закон), що є комунальною власністю Старобільської міської ради Луганської області.

2. У разі коли орендодавцем комунального нерухомого майна є балансоутримувач, розмір орендної плати погоджується з Старобільською міською радою Луганської області (далі - Рада), відповідно до пункту 18 цієї Методики, у разі якщо площа одного об'єкта оренди становить більше 400 квадратних метрів та об'єктом оренди яким є єдиний майновий комплекс комунального підприємства, по відношенню до яких Радою встановлюються додаткові умови оренди.

У разі коли орендодавцем комунального нерухомого майна є балансоутримувач, кошти від оренди майна якого в повному обсязі спрямовуються на виконання статутних завдань такого балансоутримувача відповідно до Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483 “Деякі питання оренди державного та комунального майна” (Офіційний вісник України, 2020 р., № 51, ст. 1585) (далі - Порядок), розмір орендної плати погоджується уповноваженим органом управління майном такого балансоутримувача, якщо статутом/положенням балансоутримувача передбачено необхідність такого обов'язкового погодження розміру орендної плати з ним.

3. До плати за оренду іншого окремого індивідуально визначеного майна не включаються витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які відповідно до укладеного договору зобов'язується надавати орендарю балансоутримувач.

4. Відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого майна (у тому числі місць загального користування та прибудинкової території) та надання комунальних послуг орендарю здійснюється відповідно до договору, укладеного між балансоутримувачем та орендарем, примірна форма якого затверджується Фондом державного майна.

5. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна орендарями, зазначеними у пункті 12 цієї Методики) та іншого окремого індивідуально визначеного майна розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$O_{\text{пл}} = \frac{B_{\text{п}} \times C_{\text{ор}}}{100},$$

де $O_{\text{пл}}$ - розмір річної орендної плати, гривень;

$B_{\text{п}}$ - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки (без урахування податку на додану вартість), гривень;

$C_{\text{ор}}$ - орендна ставка, визначена згідно з додатком 1 (у разі укладення договору з орендарем відповідно до статті 15 Закону) або додатком 2 (для договорів оренди, які продовжуються вперше) або пунктом 13 цієї Методики для іншого окремого індивідуально визначеного майна.

6. Розмір орендної плати за базовий місяць оренди нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна визначається за формулою:

$$O_{\text{пл.міс}} = \frac{O_{\text{пл}}}{12},$$

де $O_{\text{пл.міс}}$ - розмір місячної орендної плати, гривень.

У разі коли між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акта приймання-передачі майна минуло більше ніж один повний календарний місяць, розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць.

7. Розмір добової орендної плати розраховується на основі розміру місячної орендної плати з розрахунку кількості днів у місяці фактичного користування за формулою:

$$O_{\text{пл.доб}} = \frac{O_{\text{пл}}}{12 \times X},$$

де $O_{\text{пл.доб}}$ - розмір добової орендної плати, гривень;

X - кількість днів у місяці фактичного користування.

8. Розмір погодинної орендної плати за об'єкт оренди розраховується на основі розміру добової орендної плати із розрахунку 24 години на добу за формулою:

$$O_{\text{пл. год}} = \frac{O_{\text{пл}}}{12 \times X \times 24},$$

де $O_{\text{пл. год}}$ - розмір погодинної орендної плати;

X - кількість днів у місяці фактичного користування.

У разі коли погодинна орендна плата припадає на вихідний або святковий день, у такі дні орендна плата нараховується за повну добу.

9. Розмір річної орендної плати за єдині майнові комплекси, їх відокремлені структурні підрозділи визначається за формулою:

$$O_{\text{пл. ц}} = \frac{(B_{\text{оз}} + B_{\text{нм}}) \times C_{\text{ор. ц}}}{100},$$

де $O_{\text{пл. ц}}$ - розмір річної орендної плати за єдині майнові комплекси, їх відокремлені структурні підрозділи, гривень;

$B_{\text{оз}}$ - вартість основних засобів за незалежною оцінкою на дату оцінки об'єкта оренди (без урахування податку на додану вартість), гривень;

$B_{\text{нм}}$ - вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на дату оцінки об'єкта оренди (без урахування податку на додану вартість), гривень;

$C_{\text{ор. ц}}$ - орендна ставка за використання об'єкта оренди, визначена згідно з додатком 2.

10. Розмір орендної плати за базовий місяць оренди за єдині майнові комплекси, їх відокремлені структурні підрозділи визначається за формулою:

$$O_{\text{пл. міс}} = \frac{O_{\text{пл. ц}}}{12},$$

де $O_{\text{пл. міс}}$ - розмір місячної орендної плати, визначений за цією Методикою, гривень.

Форма розрахунку орендної плати за базовий місяць наведена у додатку 3 до цієї Методики.

Якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акта приймання-передачі майна минуло більше ніж один повний календарний місяць, розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць.

11. Результати незалежної оцінки майна чинні протягом 12 місяців від дати оцінки, якщо інший строк не передбачено у звіті про оцінку майна.

12. Річна орендна плата за оренду нерухомого майна у розмірі 1 гривні встановлюється таким орендарям:

виконавчим органам, установам та організаціям Старобільської міської ради, які фінансуються за рахунок бюджету Старобільської міської територіальної громади;

комунальним некомерційним підприємствам охорони здоров'я Старобільської міської ради.

13. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого окремого індивідуально визначеного майна (крім транспортних засобів) встановлюється на рівні 12 відсотків вартості об'єкта оренди.

Розмір річної орендної плати у разі оренди транспортних засобів встановлюється на рівні 10 відсотків вартості об'єкта оренди.

У разі коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва, розмір річної орендної плати за оренду іншого окремого індивідуально визначеного майна, у тому числі транспортних засобів, становить 7 відсотків вартості об'єкта оренди.

Розмір річної орендної плати у разі оренди музичних інструментів встановлюється за згодою сторін, але не менш як 1,0 відсотка вартості об'єкта оренди для учнів та не менш як 1,8 відсотка вартості орендованого майна за результатами такої оцінки - для професійних творчих працівників.

14. Розмір місячної орендної плати у розмірі 1 гривні за 1 кв. метр занедбаної пам'ятки архітектури встановлюється кваліфікованій особі, визначеним частиною першою, абзацами другим - четвертим частини другої статті 15 Закону, на підставі рішення орендодавця, прийнятого відповідно до пункту 191 Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України "Деякі питання оренди державного та комунального майна" від 03.06.2020р. № 483, орендарям, які отримали таку пам'ятку в довгострокову пільгову оренду відповідно до пунктів 183-191 Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України "Деякі питання оренди державного та комунального майна" від 03.06.2020р. № 483.

15. Встановлення орендної плати здійснюється з урахуванням вимог Закону України "Про державну допомогу суб'єктам господарювання" для:

суб'єктів господарювання, передбачених частиною другою статті 15 Закону;

підприємств, установ, організацій, включених відповідно до рішення Старобільської міської ради Луганської області, до переліку підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню, - у разі встановлення орендної плати на рівні нижчому, ніж визначений показник стартової орендної плати на першому аукціоні.

16. Якщо орендна плата визначена на підставі цієї Методики (крім пункту 12 цієї Методики) або абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону (орендна плата за базовий місяць) і при цьому між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акта приймання-передачі минуло

більше ніж один повний календарний місяць, розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць.

17. Якщо орендна плата визначена за результатами проведення аукціону, орендна плата за січень - грудень року оренди, наступного за роком, на який припадає перший місяць оренди, визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на річний індекс інфляції року, на який припадає перший місяць оренди. Орендна плата за січень - грудень третього і кожного наступного календарного року оренди визначається шляхом коригування місячної орендної плати, що сплачувалася у попередньому році, на середньорічний індекс інфляції такого року.

Орендна плата, встановлена відповідно до пункту 12 цієї Методики, не підлягає коригуванню на індекс інфляції.

18. Орендна плата суб'єктами господарювання, зазначених у пункті 12 цієї Методики, сплачується наприкінці року.

В інших випадках - щомісячно.

Додаток 1

до Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно Старобільської міської територіальної громади Луганської області

ОРЕНДНІ

ставки для договорів оренди комунального майна Старобільської міської територіальної громади Луганської області

Орендарі	Орендна ставка, відсотків
1. Для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря, якщо балансоутримувачем є комунальне підприємство, установа, організація, що провадить діяльність з організації конгресів і торговельних виставок	10
2. Приватні заклади освіти (суб'єкти підприємницької діяльності), які мають ліцензію на надання освітніх послуг у відповідній сфері, на площі, що використовується для надання ліцензійних послуг	10
3. Для організації та проведення науково-практичних,	8

культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо майна, яке передається суб'єктам виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії	
4. Суб'єкти господарювання, зазначені у частині другій статті 15 Закону	4
5. Установи і організації, діяльність яких фінансується з державного бюджету або інших місцевих бюджетів	4

Додаток 2
до Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно Старобільської міської територіальної громади Луганської області

ОРЕНДНІ

ставки для договорів оренди, які продовжуються вперше

Найменування	Орендна ставка, відсотків
1. Використання нерухомого майна за цільовим призначенням:	
1) розміщення: банкоматів; відділень банків, фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, ріелторських контор (агентств нерухомості);	40
2) розміщення: виробників реклами, соляріїв, кабінетів масажу	30
3) розміщення: аптек у приміщеннях лікувально-профілактичних закладів, приватних закладів охорони здоров'я, майстерень з ремонту, суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики, торговельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець	20
4) розміщення: офісних приміщень (крім відділень банків, фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, ріелторських контор (агентств нерухомості) суб'єктів господарювання, що надають послуги, пов'язані з переказом грошей	18

суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування антен, технічних засобів і антен операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету	
5) розміщення: аптек, ветеринарних аптек суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно-вишукувальні, проектно-конструкторські роботи кафе, барів, закусточних, кафетеріїв, їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи суб'єктів підприємницької діяльності, що надають освітні послуги погодинно (курси, тренінги, семінари тощо)	12
6) розміщення: редакцій засобів масової інформації	10
7) організація та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря, якщо балансоутримувачем є державне або комунальне підприємство, установа, організація, що провадить діяльність з організації конгресів і торговельних виставок	10
8) розміщення: закладів фізичної культури і спорту суб'єктів підприємницької діяльності, що надають освітні послуги без отримання ліцензії суб'єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення	9
9) розміщення: об'єктів поштового зв'язку на площі, що використовується для надання послуг поштового зв'язку суб'єктів господарювання, що надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень	6
10) розміщення: торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів	5
11) розміщення: державних органів та органів місцевого самоврядування, інших установ і організацій, діяльність яких частково фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів громадських об'єднань фізкультурно-спортивної спрямованості, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій,	3

<p>утворених ними спортивних клубів (крім спортивних клубів, що займаються професійним спортом), дитячо-юнацьких спортивних шкіл, шкіл вищої спортивної майстерності, центрів олімпійської підготовки, центрів студентського спорту закладів вищої освіти, центрів фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій, - виключно для проведення спортивних заходів або надання фізкультурно-спортивних послуг</p>	
<p>12) розміщення: державних архівних установ організацій, що надають послуги з нагляду за особами з психічними, інтелектуальними чи сенсорними порушеннями</p>	2
<p>13) розміщення: надавачів соціальних послуг (державної та комунальної власності) закладів освіти, заснованих на будь-якій формі власності, суб'єктів підприємницької діяльності, що мають ліцензію на надання освітніх послуг у сфері дошкільної освіти, на площі, що використовується для надання ліцензійних послуг закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та осіб з інвалідністю закладів соціального обслуговування для сімей, дітей та молоді, що утримуються за рахунок місцевого бюджету, зокрема: - центрів соціально-психологічної реабілітації дітей - соціальних гуртожитків для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування - соціальних центрів матері та дитини - центрів соціально-психологічної допомоги - центрів реабілітації дітей та молоді з функціональними обмеженнями - центрів для ВІЛ-інфікованих дітей та молоді</p>	1
<p>14) розміщення Товариства Червоного Хреста України та його місцевих організацій</p>	0,01
<p>15) оренда юридичними та фізичними особами для облаштування у закладах охорони здоров'я кімнат відпочинку (сімейних кімнат) для перебування в них на безоплатній основі осіб, які перебувають на лікуванні у цьому закладі, та членів їх сімей (під час лікування таких осіб)</p>	0,01

Додаток 3

до Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно Старобільської міської територіальної громади Луганської області

ЗАТВЕРДЖЕНО

Уповноважена особа орендодавця

"___" _____ 202__ року

МП

РОЗРАХУНОК
орендної плати за базовий місяць
Майно перебуває на балансі

(найменування балансоутримувача)

Порядковий номер	Назва та місцезнаходження об'єкта оренди	Площа об'єкта оренди, кв. метрів	Вартість об'єкта оренди за незалежною оцінкою на _____ 20__ року	Орендна ставка*, відсотків	Орендна плата за базовий місяць	
					назва місяця, рік	орендна плата без урахування податку на додану вартість**, гривень

* Орендна ставка визначається на підставі цільового призначення згідно із додатками 1 або 2 до Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно Старобільської міської територіальної громади Луганської області

** Оподаткування орендної плати здійснюється відповідно до вимог законодавства.

(підпис)_____
(прізвище, ім'я, по батькові за наявності)

Уповноважена особа орендаря

МП

Міський голова

Яна ЛІТВІНОВА

Секретар міської ради

Світлана БАРАБАШ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту рішення "Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно Старобільської міської територіальної громади Луганської області, що надається в оренду без проведення аукціону"

Проєкт рішення підготовлено на підставі статті 327 Цивільного кодексу України, частини другої статті 17 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", Закону України "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності" постанови Кабінету Міністрів України "Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно" від 28.04.2021 № 630, керуючись статтями 26, 59, 60 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", з метою визначення механізму визначення розміру плати за оренду об'єктів комунальної власності Старобільської міської територіальної громади, для врегулювання правових, економічних та організаційних відносин, пов'язаних з орендною платою за використання комунальним майном.

Частини другої статті 17 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" встановлено, що у разі передачі майна в оренду без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна та представницькими органами місцевого самоврядування - щодо комунального майна.

Статтею 1 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" встановлено, що представницький орган місцевого самоврядування - виборний орган (рада), який складається з депутатів і відповідно до закону наділяється правом представляти інтереси територіальної громади і приймати від її імені рішення.

В подальшому проєкт рішення "Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно Старобільської міської територіальної громади Луганської області, що надається в оренду без проведення аукціону" підлягає проходженню процедури прийняття регуляторного акту.

Старобільській міській раді Луганської області пропонується погодити проєкт рішення "Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно Старобільської міської територіальної громади Луганської області, що надається в оренду без проведення аукціону" з наступним затвердженням після проходження процедури, яка встановлена для здійснення регуляторної діяльності органами місцевого самоврядування.

Секретар міської ради

Світлана БАРАБАШ